

## DESCRIZIONE

L'area, compresa tra Via della Cinta Esterna, Via de Pazzi e Via delle Cateratte, in prossimità della Dogana d'Acqua, caratterizzata da funzioni miste e dalla presenza di manufatti in parte dismessi, è stata oggetto di un'originaria previsione nell'ambito del programma URBAN ITALIA, ammessa a finanziamento ministeriale e convenzionata con l'A.C. (rep. n. 57785/ 2006 e rep. 58561/2009) per la realizzazioni di interventi residenziali privati (130 alloggi distribuiti su otto fabbricati) previa cessione gratuita al comune di aree per servizi.

## STATO DI ATTUAZIONE

Sull'area insiste un manufatto incompleto (scheletro in cemento armato) realizzato a seguito del rilascio del permesso a costruire n. 58/2009, ad oggi scaduto.

## OBIETTIVI DI PS

Il PS inserisce l'area nell'UTOE 2 Città storica e consolidata dando attuazione a parte degli interventi previsti nel Programma Nazionale per la Qualità dell'Abitare, di cui alla proposta "PINQuA Dogana d'Acqua" finanziato con risorse PNRR/Stato. Pertanto, gli obiettivi specifici assunti sono quelli afferenti alla proposta PINQuA che ha ottenuto il finanziamento del Ministero Infrastrutture e che riguardano la rivitalizzazione economica e sociale e riqualificazione fisica di tutto l'ambito interessato, agendo sulle forme di degrado attualmente presenti e concorrendo alla strategia di PS di ampliare e/o qualificare la città pubblica, fra cui vi è compreso anche il tema dell'Abitare sociale.

## OBIETTIVI DI PO

Il PO, in coerenza con le scelte strategiche del PS, conferma per la AC\_5 la previsione di realizzare uno scenario attuativo a forte vocazione pubblica o di interesse pubblico, con:

- destinazione a ERS, anche in forma di partenariato pubblico privato, riprendendo e completando i ruderi attualmente abbandonati, fino a 3.100 mq di SE distribuiti in due edifici a torre;
- la realizzazione di un parcheggio in struttura pubblica di almeno quattro piani, per almeno 3.500 mq di superficie da destinare a parcheggi;
- la realizzazione di un parco pubblico di almeno 6.000 mq;
- la previsione di circa 1.700 mq di SE per ERP/emergenza abitativa, contribuendo agli obiettivi quantitativi legati alle strategie di PS in materia di Abitare sociale;
- la previsione di un edificio a torre dove concentrare molti uffici comunali, per almeno 4.000 mq di SE.



## INQUADRAMENTO ORTOFOTOGRAFICO

**DATI GENERALI**

ST 14540 mq

SE (n.e.) 8800 mq

TU



UTOE 2

**CATEGORIE FUNZIONALI** ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> residenziale   | <input type="checkbox"/> turistico- ricettiva                 |
| <input type="checkbox"/> industriale e artigianale | <input checked="" type="checkbox"/> direzionale e di servizio |
| <input type="checkbox"/> commerciale al dettaglio  | <input type="checkbox"/> commerciale all'ingrosso e depositi  |

**CHECK LIST VINCOLI DLGS 42/2004** **Beni Culturali - Parte II Dlsg. 42/2004 (PO - Tav. QC.03)****Beni Paesaggistici - Art. 136 - Parte III Dlsg. 42/2004 (PO - Tav. QC.04)**

- D.M. 03/12/1948 - G.U. n. 294 del 18/12/1948 - Zona litoranea nel comune di Livorno nel tratto cantiere navale o.t.o. - rio Ardenza con esclusione della parte costiera occupata dall'accademia navale.
- D.M. 28/01/1949 - G.U. n. 29 del 05/02/1949 - Zona situata nel comune di Livorno comprensiva delle frazioni di Antignano, Montenero e Quercianella;

**Beni Paesaggistici - Art. 142 - Parte III Dlsg. 42/2004 (PO - Tav. QC.04)**

- lett. a - Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.
- lett. c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna
- lett. f - Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- lett. g - Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227";
- lett. m - le zone di interesse archeologico
- zone territoriali omogenee A e B - ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

**DISCIPLINA PS - INVARIANTI STRUTTURALI (PS - Tav. ST.05)**

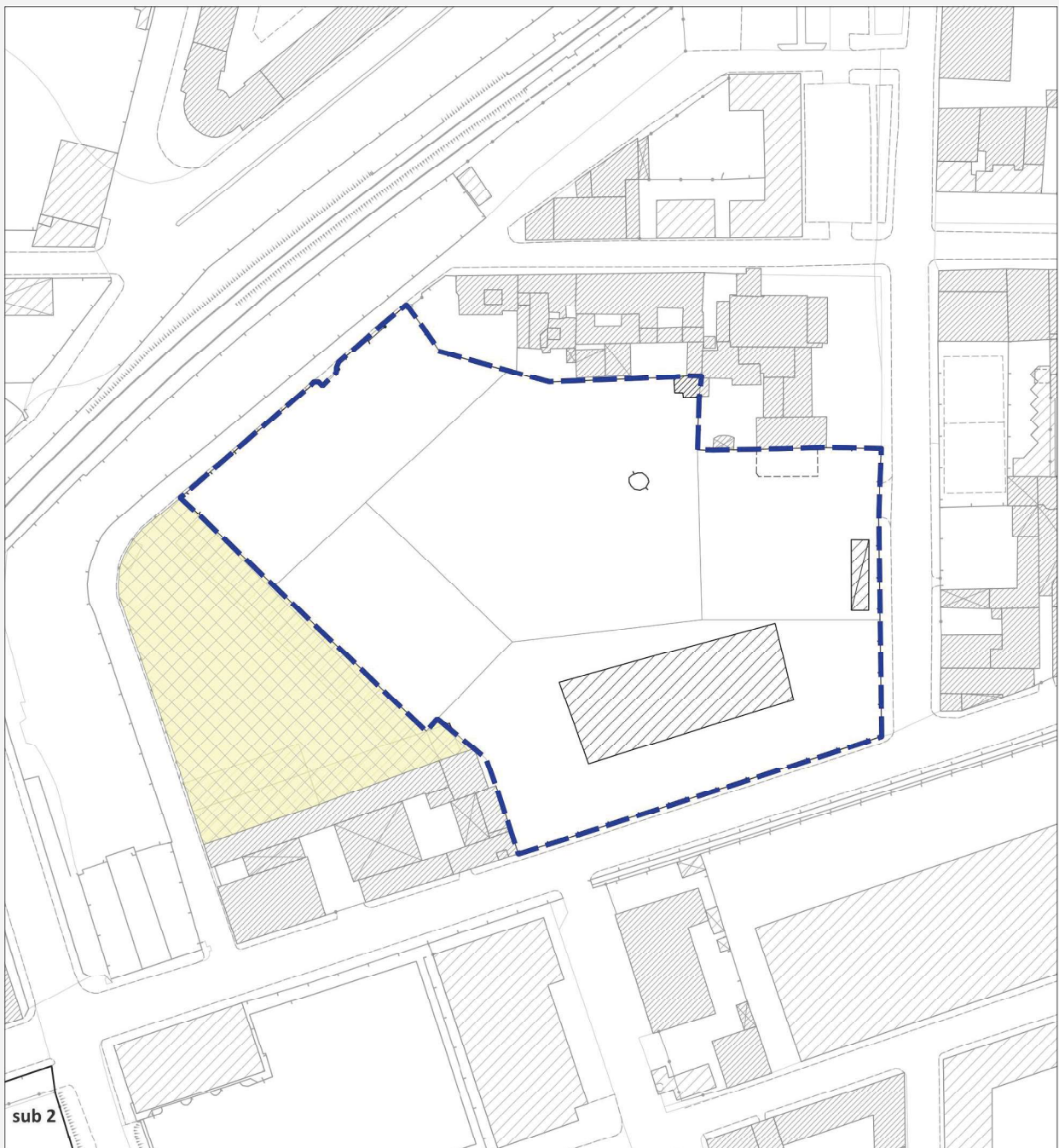
- **I invariante** - Morfotipo FON\_Fondovalle
- **II Invariante** - Morfotipo non presente
- **III Invariante** - Morfotipo TR6\_Tessuto a Tipologie Miste
- **IV Invariante** - Morfotipo non presente

**CHECK LIST VINCOLI AMBIENTALI E IGIENICO SANITARI (PO - Tav. QC.05)**

- Vincolo Idrogeologico - R.D. n°3267/1923
- Aree di Rispetto Cimiteriale
- zona di rispetto cimiteriale ridotta con D.C.C.
- zona di rispetto cimiteriale 200 m
- Area di rispetto R.I.R.
- Elettrodotti e fasce di Rispetto
- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> D.P.A. sx/dx 19 mt | <input type="checkbox"/> D.P.A. sx/dx 28 mt |
| <input type="checkbox"/> D.P.A. sx/dx 22 mt | <input type="checkbox"/> D.P.A. sx/dx 31 mt |
| <input type="checkbox"/> D.P.A. sx/dx 27 mt | <input type="checkbox"/> D.P.A. sx/dx 32 mt |
- Fascia di Rispetto ferroviario (30m)
- Fascia di rispetto stradale - da verificare sulla Tavola QC.05



## ESTRATTO AREA DI COMPLETAMENTO



### Legenda



Perimetro area

#### Aree private



SF - Superficie Fondiaria



ARE-area e/o edificio da riqualificare



Vp - Verde Privato

#### Attrezzature, dotazioni e servizi di interesse generale



P2 - Aree di sosta di qualificazione degli insediamenti esistenti



Vpa - Parchi e verde pubblico attrezzato



Vn - Verde naturale di connettività ecologica



S - aree per sedi stradali



Pv - Parcheggi Verdi



Pzv - Piazze verdi



**PARAMETRI DI PROGETTO**

- S.F. - 14540 mq
- S.E. tot. - 8800 mq
- Destinazione RESIDENZIALE \_ S.E. (n.e.) 4800 mq - S.E. (riuso) 0 mq  
DIREZIONALE E SERVIZI \_ S.E. (n.e.) 4000 mq - S.E. (riuso) 0 mq
- Rapporto di copertura: max 40% S.C./S.F.
- Superficie permeabile: 40% S.F.
- Superficie alberata minima: 20% della Sup. Perm.
- Altezza massima: 12 piani per la torre degli uffici, 6 piani per altri edifici

**ASSIMILAZIONE ZONA OMOGENEA**

Area assimilata alla Zona Territoriale Omogenea denominata Zona B) ai sensi dell'Art.4 del D.M. 1444/68

**MODALITÀ ATTUATIVA**

Piano attuativo di iniziativa pubblica o progetto di opera pubblica preceduto da masterplan di cui all'art. 4, comma 2, delle norme del Piano.

In considerazione della procedura concorsuale in atto presso il Tribunale di Livorno, a seguito di fallimento del soggetto titolare delle aree, l'A.C. si riserva altresì la facoltà di acquisire l'area nell'ambito di detta procedura.

**DISPOSIZIONI NORMATIVE**

La trasformazione dell'area potrà avvenire per Unità Minime di Intervento (UMI) da individuare a cura del PA o del Masterplan sopra richiamato, sulla base delle specifiche progettuali in esso contenuti e delle seguenti disposizioni:

- UMI 1 (Intervento ERS)- per quanto riguarda la previsione del recupero/completamento dei ruderi presenti dovrà essere rispettato quanto già previsto nel programma PINQUA richiamato, mantenendo fermo il perimetro delimitato dalla base in cemento già realizzata sulla quale saranno realizzati due blocchi composti da: 5 piani residenziali ciascuno ai piani superiori; ai piani terra saranno allocati servizi integrati all'abitare. Sempre ai piani terra dei due blocchi sono ammessi esercizi di vicinato a parziale sostituzione dei servizi integrati all'abitare che, in ogni caso, dovranno essere presenti in prevalenza. I parcheggi privati delle residenze dovranno trovare sede nella piastra strutturale già realizzata;

- UMI 2 (parcheggio pubblico in struttura) - per la realizzazione del parcheggio in struttura pubblica dovrà essere garantita la massima accessibilità veicolare, seppur limitando al massimo la sovrapposizione con la mobilità pedonale verso l'interno dell'area; pertanto, dovrà essere accessibile sia da Via delle Cateratte che da Via della Cinta Esterna. Il Parcheggio dovrà essere connotato da soluzioni architettoniche "green" (ad esempio, pareti verticali verdi, tetto piano fotovoltaico, ecc.) con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 90 delle Norme del Piano ;

- UMI 3 (intervento ERP) - per la realizzazione dell'intervento di ERP dovrà essere previsto un tipo in linea; qualora, in alternativa, venga attuato un intervento destinato ad alloggi per l'emergenza abitativa, dovrà essere adottato il modulo abitativo di cui all'elaborato QPN.01.E "Abaco moduli abitativi per l'emergenza abitativa", allegato alle Norme del Piano.

La progettazione dei nuovi edifici dovrà tenere conto dell'impiego di forme, materiali e linguaggi dell'architettura contemporanea.



- UMI 4 (verde urbano) - Sugli spazi aperti, collocati nella zona centrale all'area, saranno realizzate aree a verde, corredata di idonee alberature, e altri spazi aggregativi. Dovrà essere generato uno spazio aperto poroso, destinato ad una fruibilità pubblica, posto come elemento di continuità e connessione con la zona adiacente, verso il Ponte Orlando, soggetta anch'essa ad interventi di riqualificazione (ATR 2- Via dei Pazzi). La progettazione degli spazi esterni dovrà essere in prevalenza di aree a verde, anche ombreggiate; dovranno essere inoltre previste dotazioni di sosta per la mobilità dolce, con obbligo di utilizzo di sistemi drenanti anche per i camminamenti e altre superfici non verdi.

Trattandosi di interventi di promozione e attuazione pubblica si dovranno comunque applicare i principi e le metodologie delle Linee guida per la qualità dello spazio pubblico- carta strategica della sostenibilità urbana di cui all'elaborato QPN.01.D parte integrante delle NTA del Piano Operativo.

#### **DISCIPLINA IN CASO DI DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL P.O.C.**

In caso di decadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del P.O. senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano attuativo di iniziativa pubblica o del Progetto di opera pubblica agli immobile ed alle aree comprese nella presente area di completamento si applica la disciplina di cui all'art. 170 delle norme del piano (aree non pianificate).

#### **DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano attuativo di iniziativa pubblica o dal progetto di opera pubblica per gli edifici realizzati sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa (REC).

